



Vlaanderen
is wonen

Ruimtelijke aspecten van het wonen

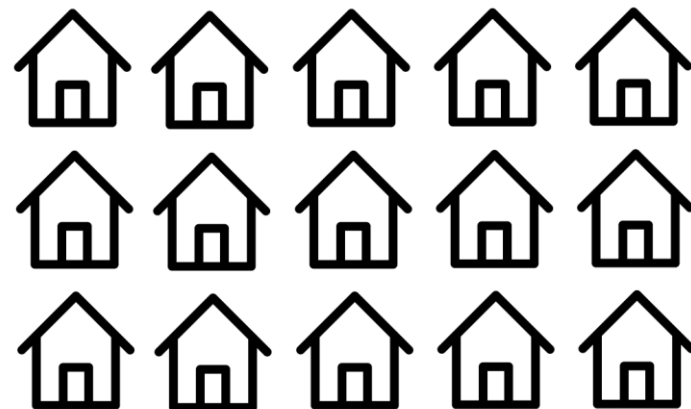
Doel van de sessie

- Wat is een ruimtelijk woonbeleid
- Implementatie van wonen in het ruimtelijk beleid
- Wat kan de rol van de lokale dienst wonen / IGS zijn in het ruimtelijk beleid
- Omzetten naar de praktijk



Wat is een ruimtelijk woonbeleid?

- ▶ Wonen vanuit lokaal sociaal beleid
→ Voornamelijk vanuit bewonersperspectief
- ▶ Wonen vanuit ruimtelijk beleid
→ Voornamelijk vanuit aanbodzijde ((her)ontwikkeling)
→ De woning als entiteit
- ▶ Ruimtelijk woonbeleid = beide invalshoeken samenbrengen

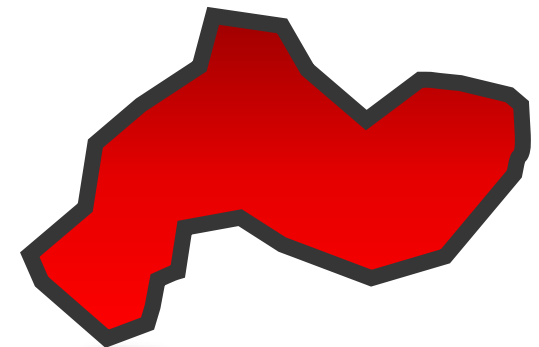
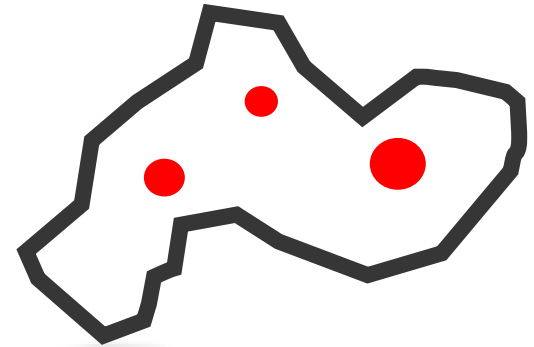
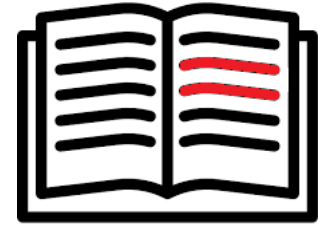


Woonentiteit strategisch inplanten in de omgeving (sociaal en ruimtelijk)



Implementatie van wonen in ruimtelijk beleid

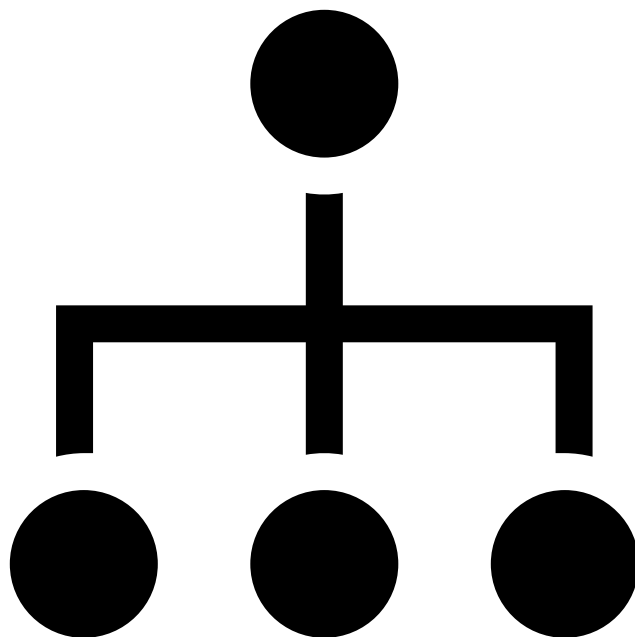
- ▶ Hoofdstuk binnen structuurplannen
- ▶ Hoofdstuk binnen uitvoeringsplannen
- ▶ Doel woonvisie (totaal) – ruimtelijk
 - Vertaling naar BR
 - Vertaling via verordening
 - Vertaling via instrumenten



Implementatie van wonen in ruimtelijk beleid

Beleidsplan – Ruimte

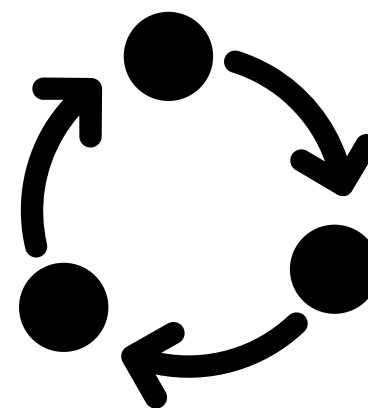
(nieuw document – strategische visie + beleidskader(s))



Mobiliteit

Wonen

Open-ruimte...



Implementatie van wonen in ruimtelijk beleid

Lezen van de woningmarkt

Demografie

- Wie woont er (wie = zeer ruim)
- Trends
- Prognoses (woonbehoeftestudie)



Vlaanderen
is wonen

Implementatie van wonen in ruimtelijk beleid

Lezen van de woningmarkt

► Voorzieningenniveau

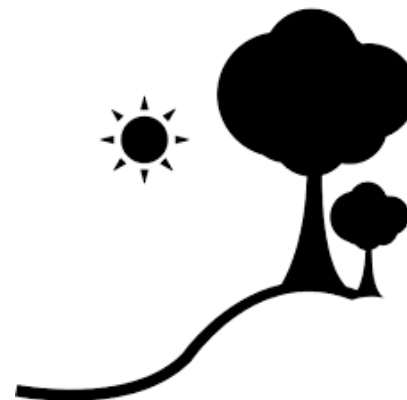
- Huidige situatie
- Trends
- Prognoses

► Open ruimte

- Toegankelijk groen
- Landbouw
- Recreatiegebieden

► Typologie

- Huidige situatie (ééngezinswoningen, app, huur, koop, sociaal...)
- Trends
- BRV



Implementatie van wonen in ruimtelijk beleid

Praktijkvoorbeeld

► Lokaal niveau

- Dorpsfoto's
- Warmte-koude analyse
- Detail-analyse (bv. Impact landbouw op wonen)
- SWOT
- Actorenoverleg

WOONVISIE



Warm-koud analyse:
aanduiding van 'warme lagen'



1. Warm-koud analyse:
Herbruikbare gebieden



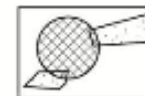
Warm-koud analyse:
aanduiding van 'koude lagen'



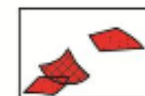
2. Warm-koud analyse:
Uitsluiten bepaalde gebieden



Visiekaarten en
(beleids-)keuzes

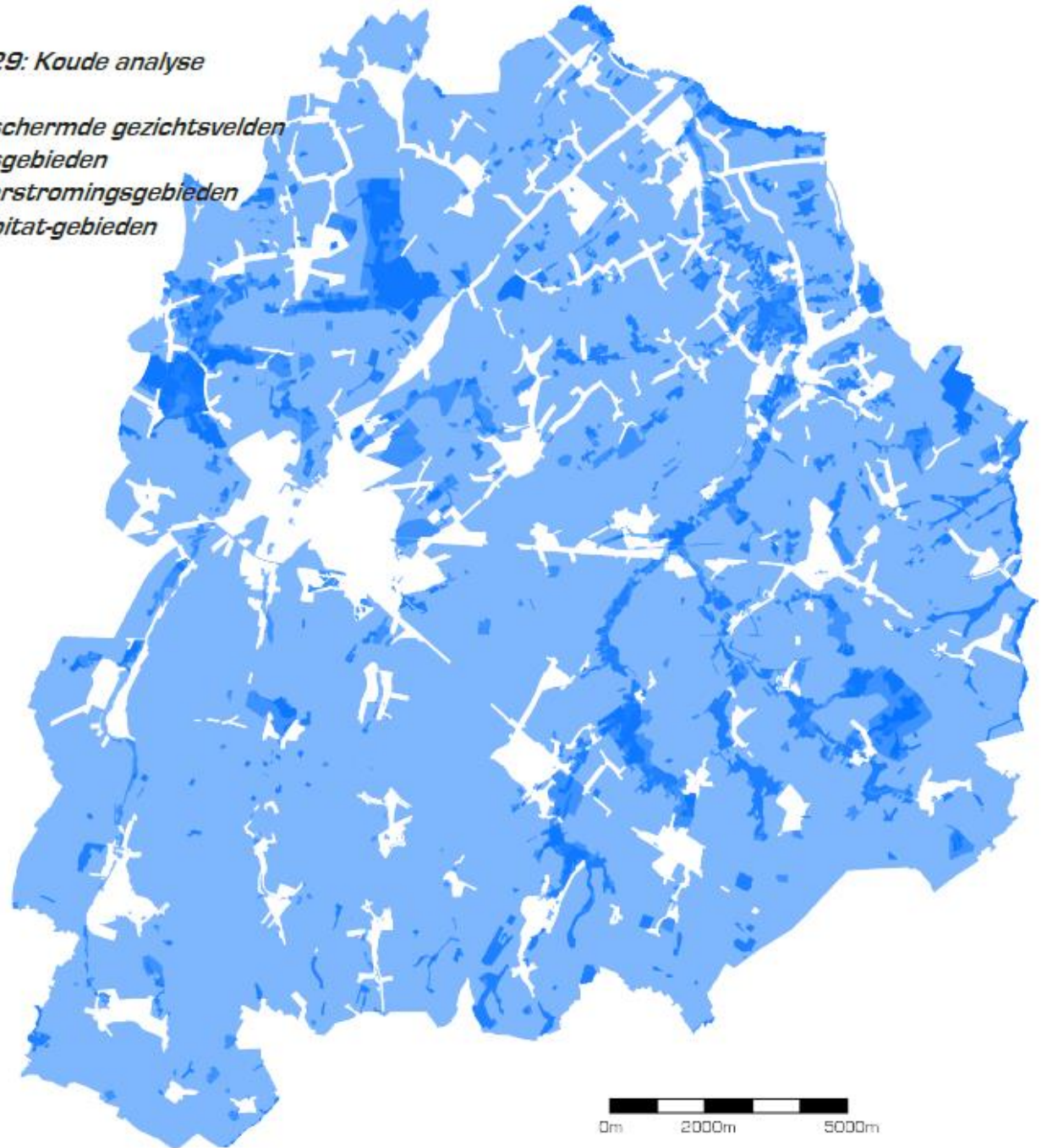


3. Selectie van typegebieden
(strategische gebieden hergebruik)



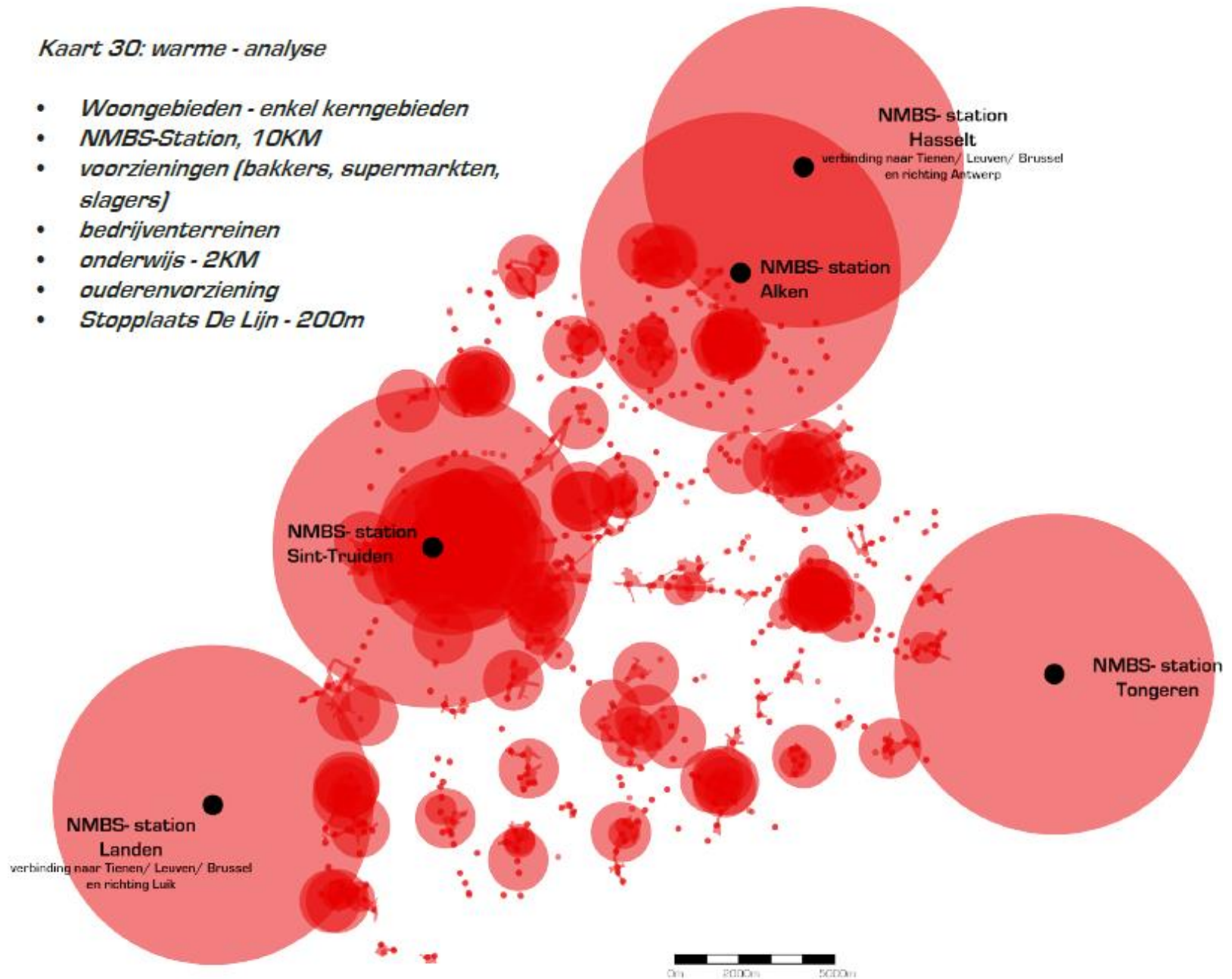
Kaart 29: Koude analyse

- *Beschermdde gezichtsvelden*
- *Bosgebieden*
- *Overstromingsgebieden*
- *Habitat-gebieden*



Kaart 30: warme - analyse

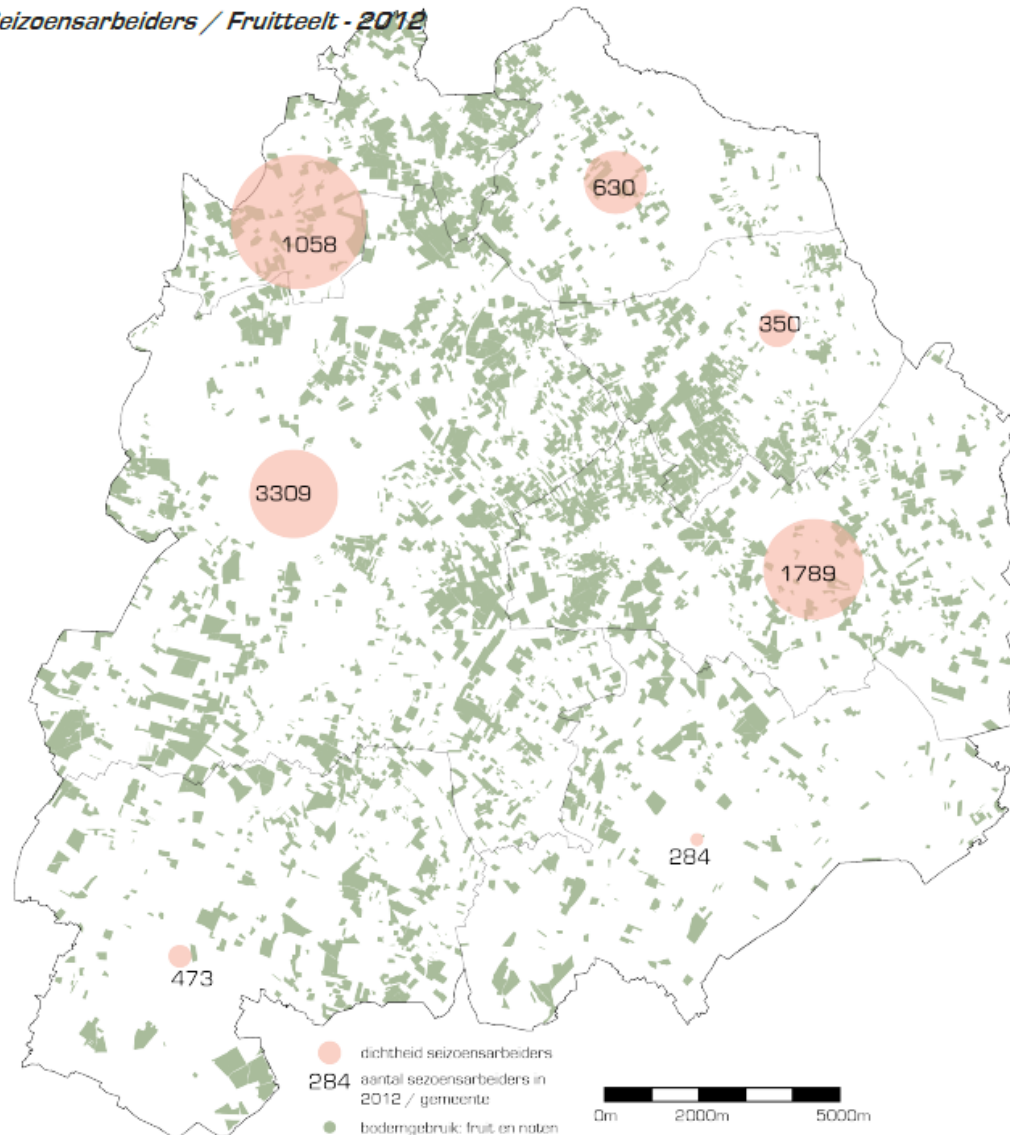
- *Woongebieden - enkel kerngebieden*
- *NMBS-Station, 10KM*
- *voorzieningen (bakkers, supermarkten, slagers)*
- *bedrijventerreinen*
- *onderwijs - 2KM*
- *ouderenvoorziening*
- *Stopplaats De Lijn - 200m*



Implementatie van wonen in ruimtelijk beleid

Praktijkvoorbeeld – regionale problematieken

Kaart 5: Seizoensarbeiders / Fruitteelt - 2012



Bron: - GDI Vlaanderen, bevraging en fruitcal gegevens 2012
Eigen verwerking

Wat kan de rol van de lokale dienst wonen / IGS zijn in het ruimtelijk beleid

► Sturende kracht tot ontwikkeling woonvisie

- Motivator (beleid overtuigen)
- Bruggenbouwer (tussen wonen en ro)
- Strateeg

Wat kan de rol van de lokale dienst wonen / IGS zijn in het ruimtelijk beleid

▶ Woonambtenaar als strateeg binnen de gemeente

→ Inzetten beschikbare instrumenten

- ▶ Ontwikkeling woonvisie
- ▶ Bestrijden leegstand
- ▶ Heffing ROP
- ▶ Renovatiepremies
- ▶ Verordeningen
- ▶ Ruimtelijk beleid implementeren in het LWO
- ▶ ...

Instrumenten strategisch inzetten om doelstelling van duurzaam ruimtegebruik te behalen

Wat kan de rol van de lokale dienst wonen / IGS zijn in het ruimtelijk beleid –

Strategisch inzetten van instrumenten

- ▶ WAKE-UPCALL – Financiële impact ondoordacht woonbeleid ([informatief filmpje](#))

RUIMTELIJKE ASPECTEN VAN HET WOONBELEID

dag van het lokaal woonbeleid

25 juni 2019



OMGEVING

URBANISM

INHOUD

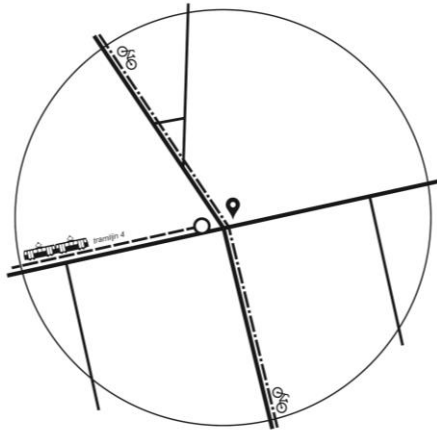
1. Ruimtelijke beleidsplanning en woonbeleid
 - **verdichting gestuurd door mobiliteit**
 - **'mal' en 'contramal' als basis voor uitspraken op vlak van verdichting**
 - **opmaak van een woningbouwprogrammatie**
 - **horizontale en verticale verdichting**
 - **DNA onderzoek als tool om kwalitatieve verdichtingsprojecten mogelijk te maken**
 - **relatie met een woonbeleidsplan**

2. Andere ruimtelijke instrumenten
 - ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)

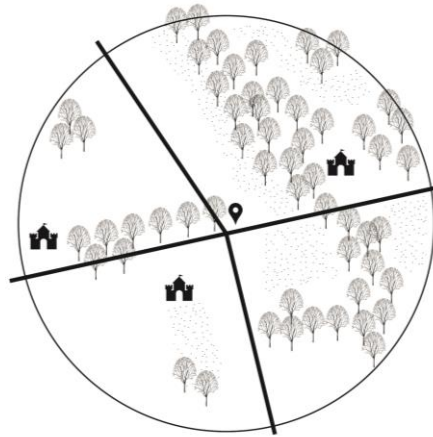
RUIMTELIJKE BELEIDSPANNING EN WOONBELEID



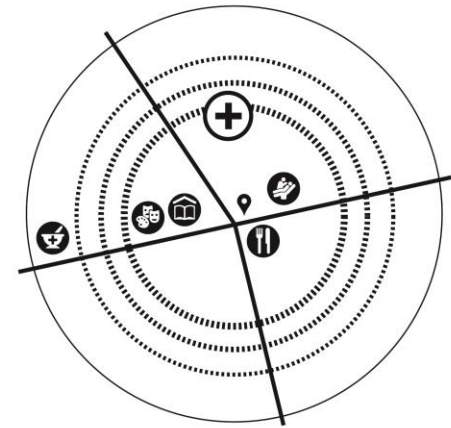
OMG



MOBILITEIT



OPEN RUIJTE

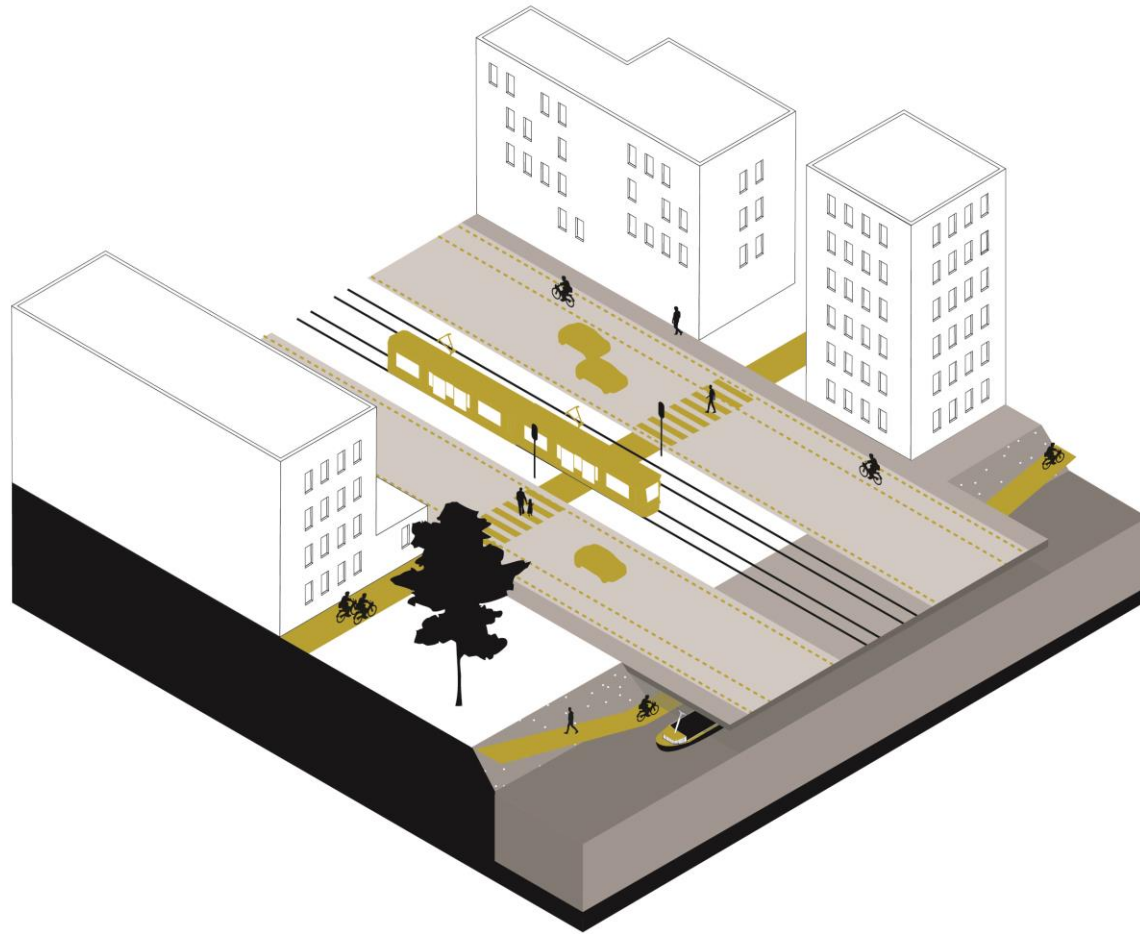


DNA

VERDICHTING GESTUURD DOOR MOBILITEIT

OMG

MOBILITEIT EN VERDICHTING



OMG

CONTEXTUELE KNOOPPUNTWAARDE



VERDICHTING OP DE JUISTE PLEK

	STADSREGIONAAL (D=CA.4000)	STEDELIJK (D=CA.2000)	WIJK (D=CA.1000)	KLEINE KORREL (D=1000)
HISTORISCH CENTRUM	hoofdfocus: functioneel evenwicht			
	1	8	14	18
KERNSTAD	hoofdfocus: publieke ruimte			
	2 3	9 10 11	15 16	
GROEISTAD	hoofdfocus: bereikbaarheid			
	4 5 6	12	17	19
BUITENGEBIED	hoofdfocus: compactheid en groene waarde			
	7 <i>portalen groenpolen</i>	13	<i>indien voorkomt</i>	<i>indien voorkomt</i>

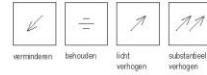
densiteit



programma



gebruiksduichheid publieke ruimte



omvang publieke ruimte



groene karakter publieke en private ruimte



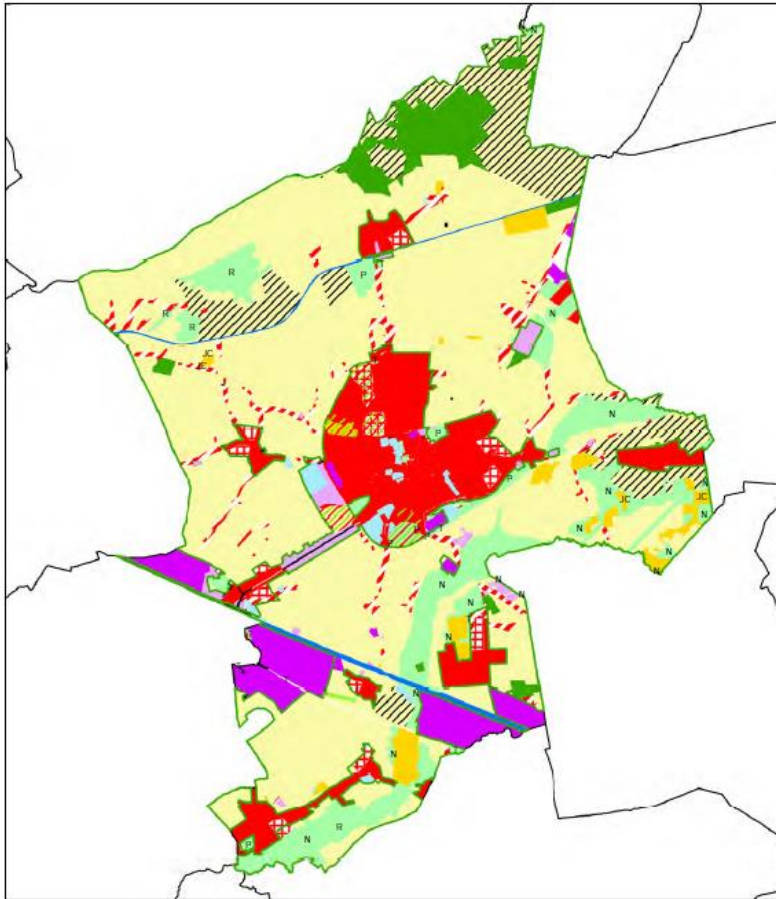
leesbaarheid/herkenbaarheid



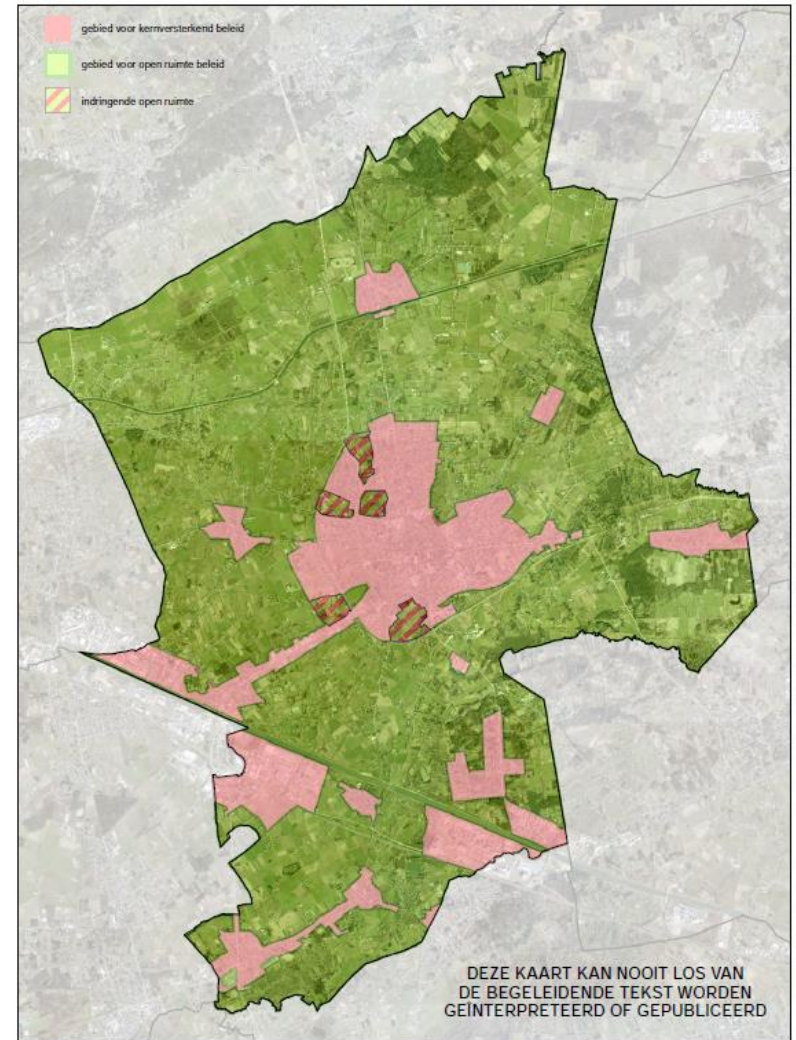
OPEN RUIJTE ALS 'MAL'

OMG

OPEN RUIMTE EN VERDICHTING



bron: beleidsplan ruimte stad Geel



WONINGBOUWPROGRAMMATIE

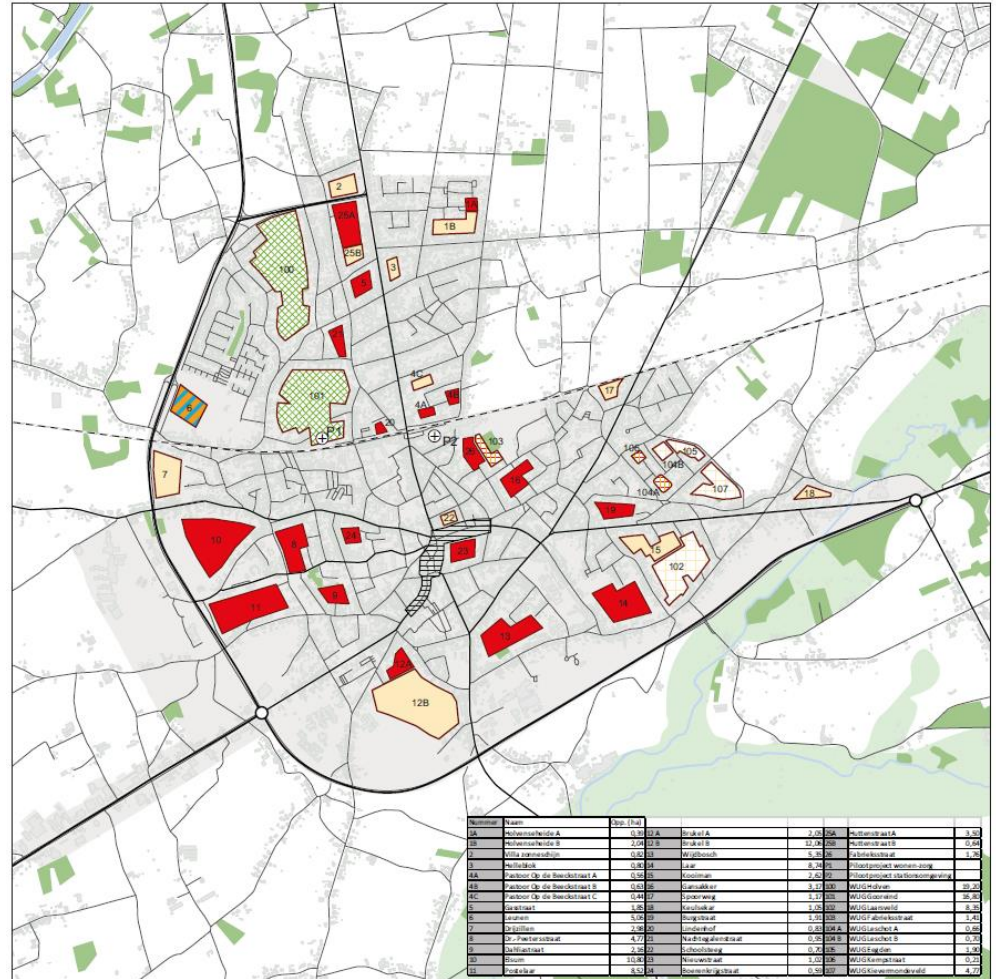
OMG

OPEN RUIMTE EN VERDICHTING

► woningbouwprogrammatie

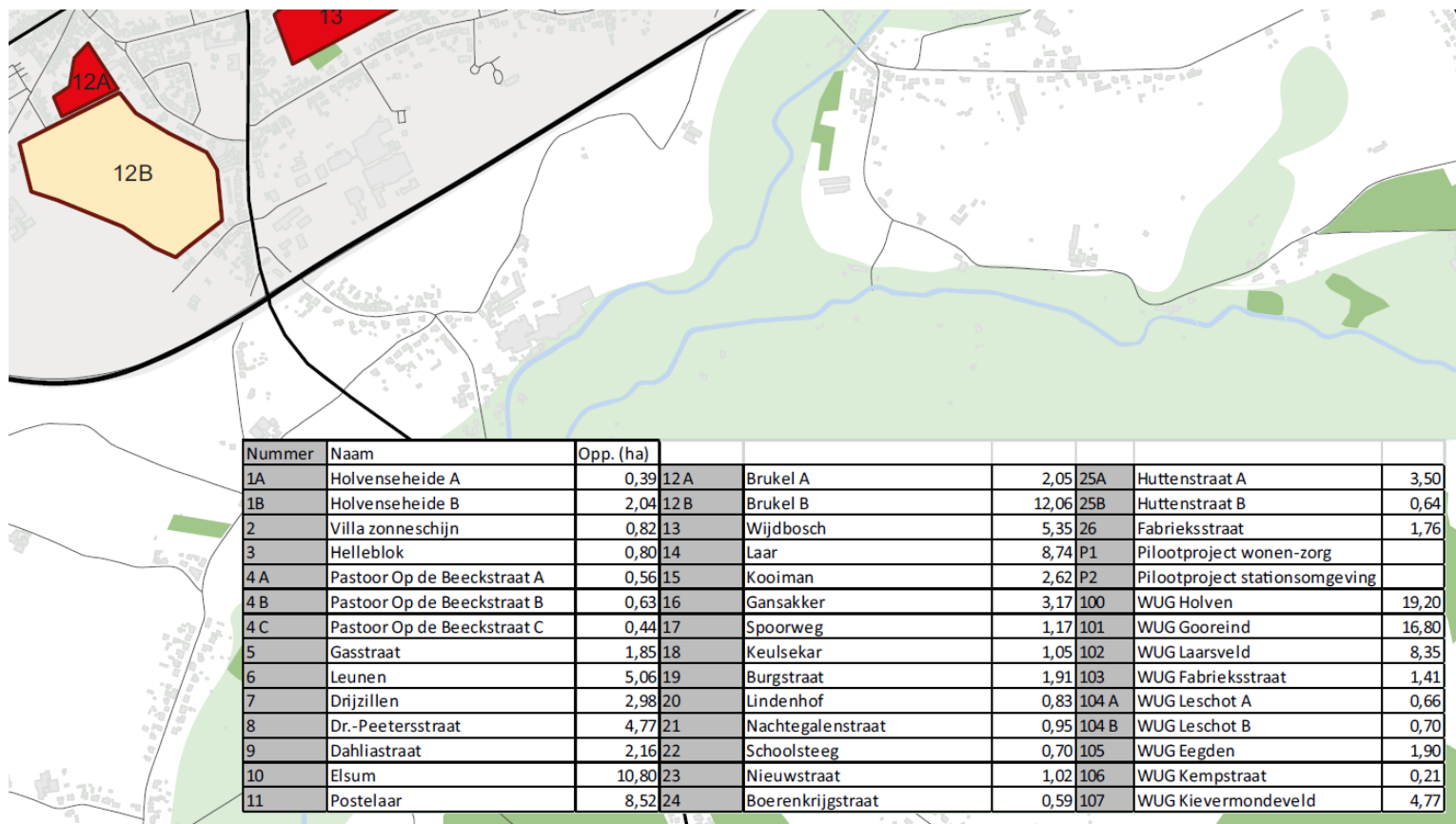
-  kernen
- prioritair te ontwikkelen voor 01/2022
-  prioritair te ontwikkelen binnengebied in woongebied
-  prioritair te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied
-  pilotprojecten
- te herbestemmen
-  woonuitbreidingsgebied deels te herbestemmen naar groen
-  prioritair te ontwikkelen project binnen recreatiezone (na herbestemming naar projectzone)
- te reserveren tot minstens 01/2022
-  te reserveren binnengebied in woongebied
-  te reserveren woonuitbreidingsgebied

bron: beleidsplan ruimte stad Geel



OPEN RUIMTE EN VERDICHTING




► woningbouwprogrammatie

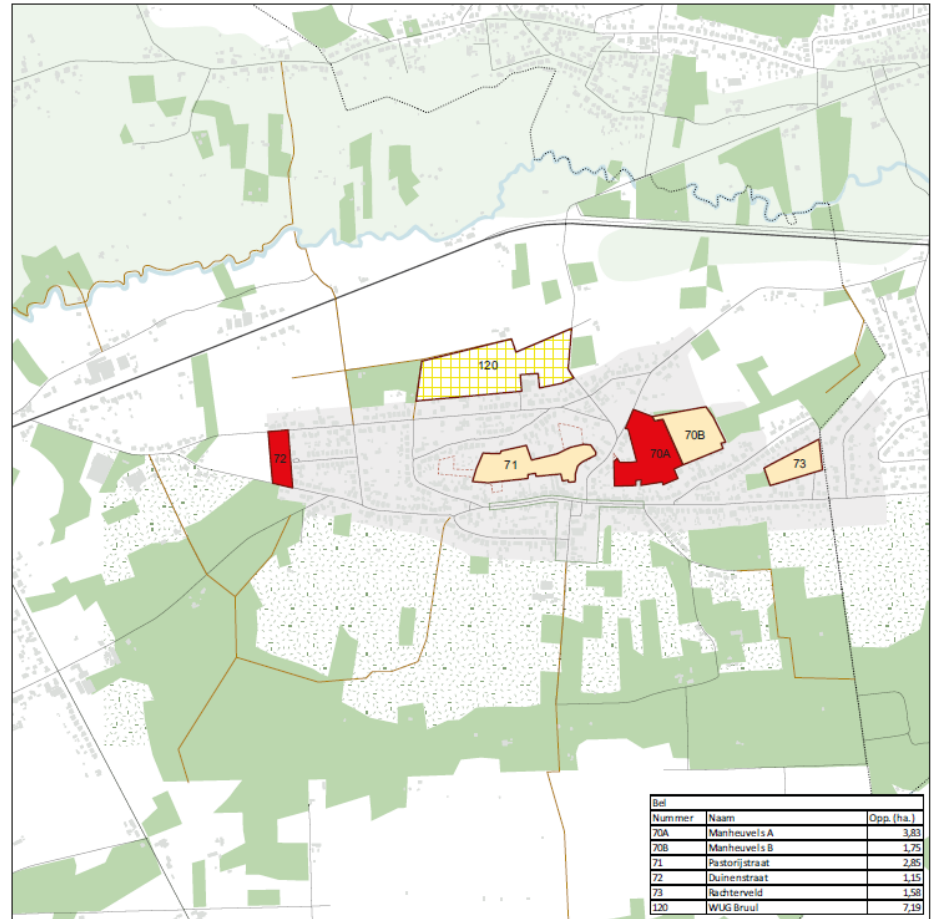


bron: beleidsplan ruimte stad Geel

OPEN RUIMTE EN VERDICHTING

► woningbouwprogrammatie

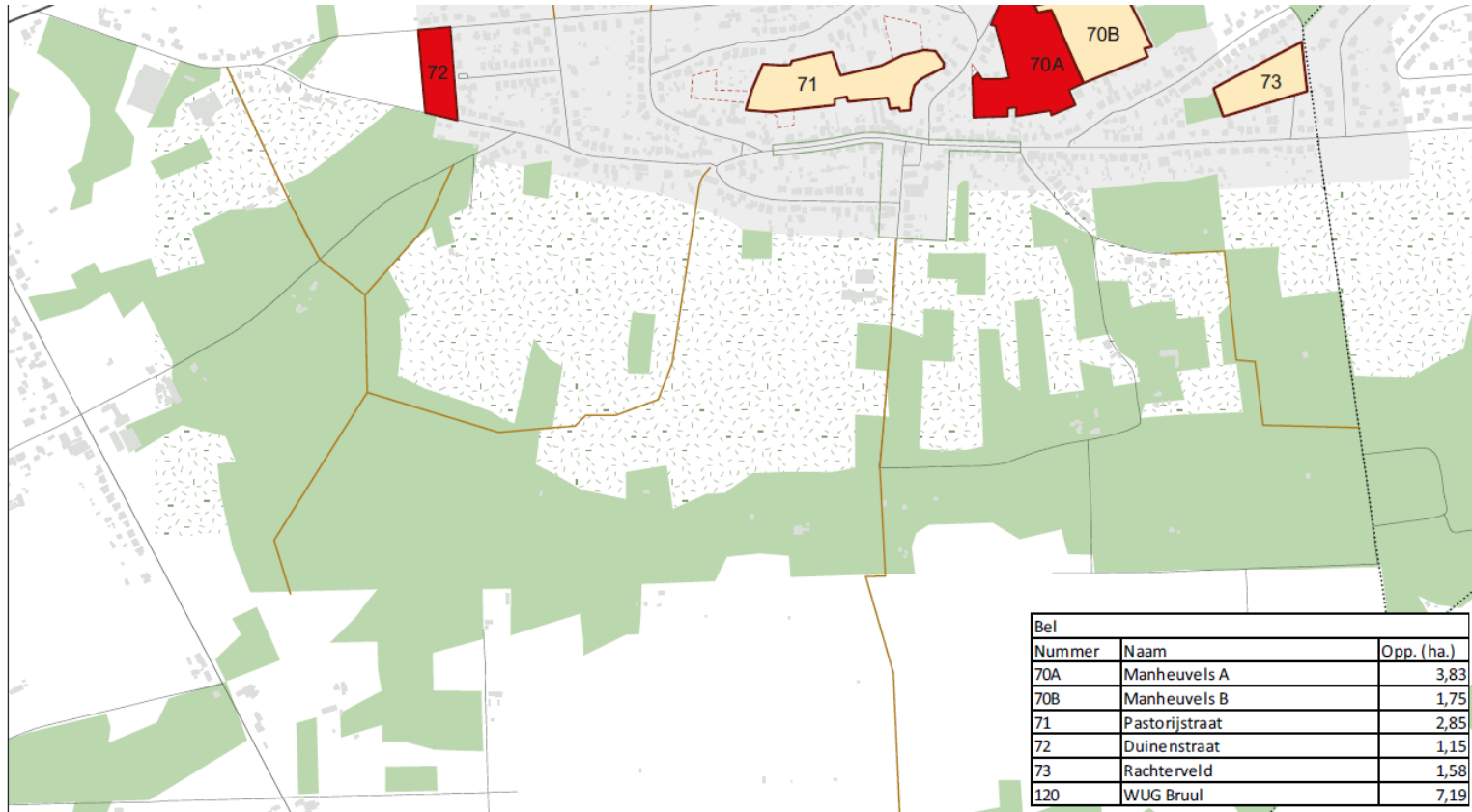
-  kernen
- prioritair te ontwikkelen voor 01/2022
-  prioritair te ontwikkelen binnengebied in woongebied
- te reserveren tot minstens 01/2022
-  te reserveren binnengebied in woongebied
- te herbestemmen
-  te herbestemmen van woonuitbreidingsgebied naar open ruimte



bron: beleidsplan ruimte stad Geel

OPEN RUIMTE EN VERDICHTING

► woningbouwprogrammatie






bron: beleidsplan ruimte stad Geel

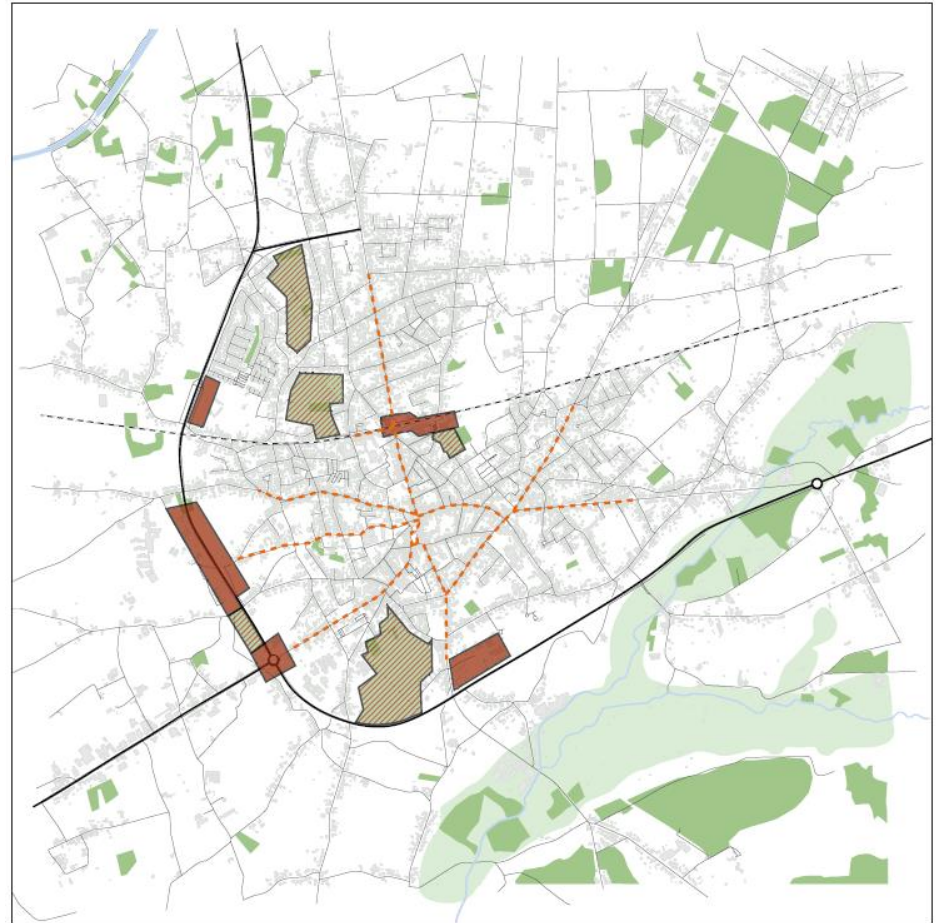
VERTICALE EN HORIZONTALE VERDICHTING

OMG

OPEN RUIMTE EN VERDICHTING

► hoger bouwen

-  Hoogbouw mogelijk (>5 bouwlagen)
-  Hoogbouw mogelijk in ruil voor groenontwikkeling (>5 bouwlagen)
-  Hogere accenten mogelijk



bron: beleidsplan ruimte stad Geel

OPEN RUIMTE EN VERDICHTING

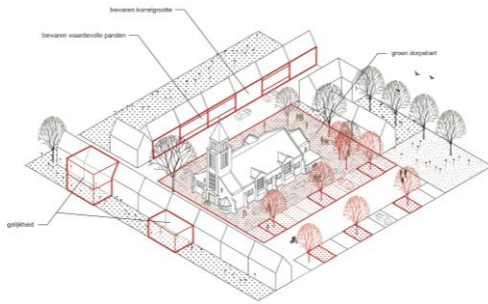
► ruimtelijk rendement in woongebied

	verantwoordingsnota	compensatie	mix van doelgroepen	mix van functies	betaalbaar wonen (minstens 10%)	sociale woningen (minstens 10%)	rol kwaliteitskamer
HORIZONTALE VERDICHTING projecten > 15 woningen/ha in buitengebied projecten > 25 woningen/ha in stedelijk gebied	✓ ✓	✓ ✓			✓ ✓		
VERTICALE VERDICHTING hoger bouwen - dorpen - stedelijk gebied hoogbouw - stedelijk gebied	bij meer dan 3 bouwlagen binnen gesloten bebouwing bij meer dan 4 bouwlagen in buitengebied bij meer dan 4 bouwlagen binnen gesloten bebouwing ✓	✓ ✓ ✓ ✓			✓ ✓ ✓		✓
HORIZONTALE & VERTICALE VERDICHTING projecten > 20 woningen projecten > 50 woningen	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓	✓ ✓	✓	

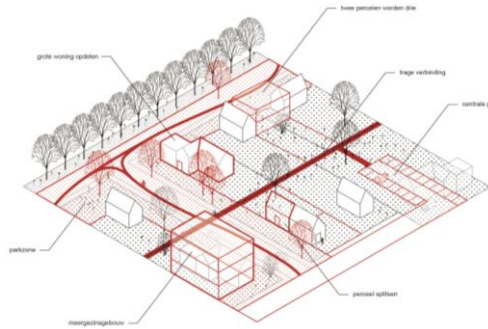
bron: beleidsplan ruimte stad Geel

OPEN RUIMTE EN VERDICHTING

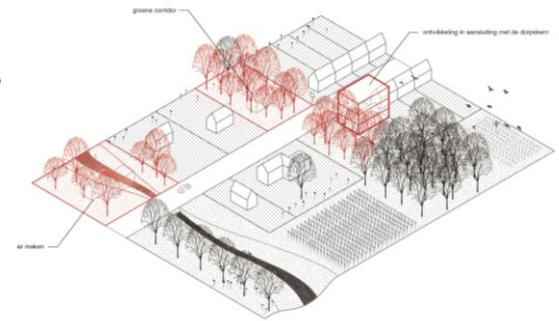
▶ verhoging ruimtelijk rendement



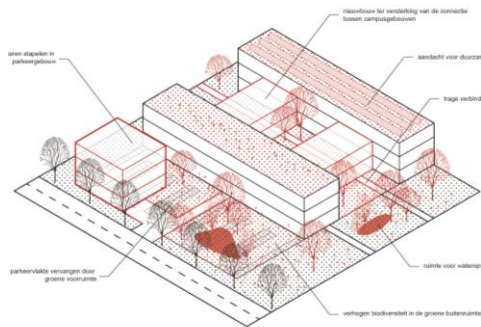
historische kern



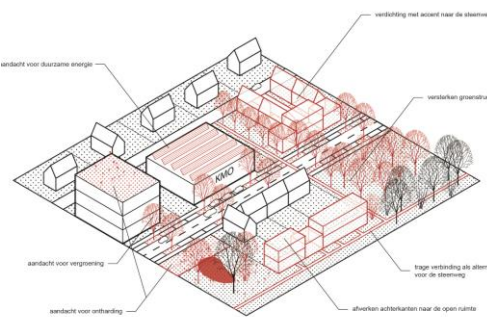
verkaveling



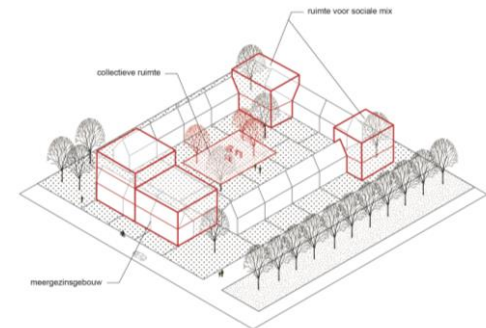
woonlint



campus



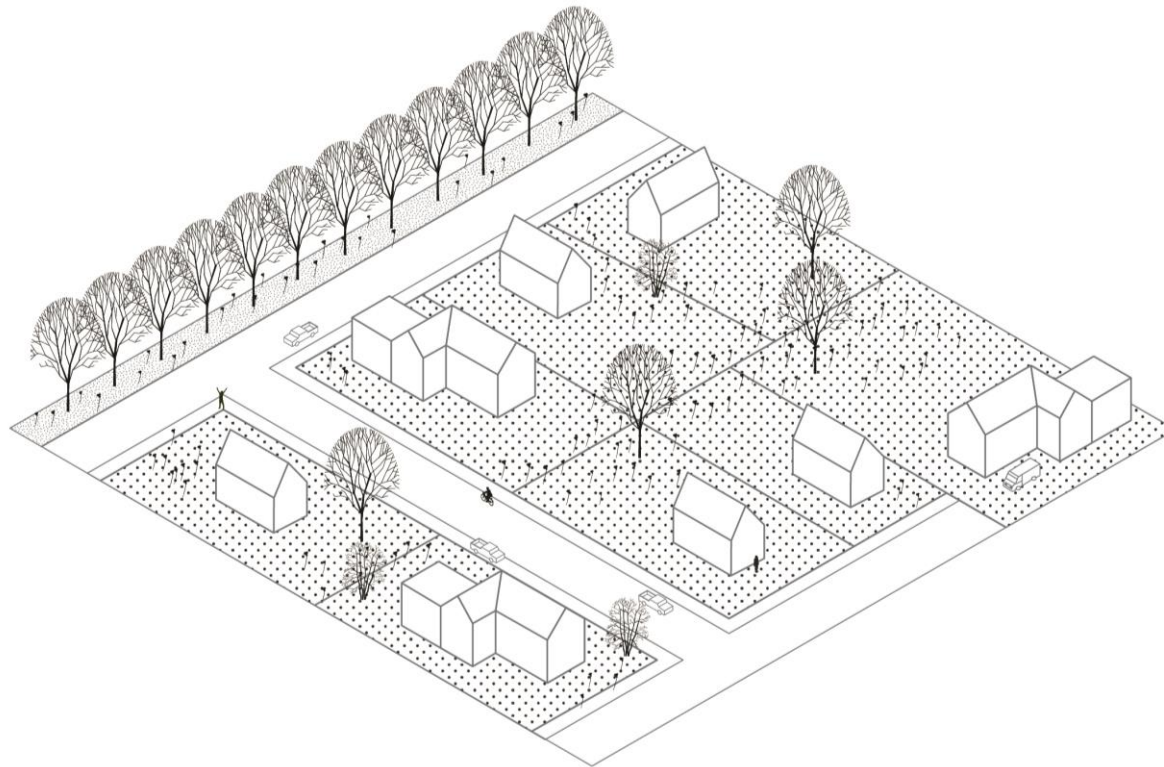
steenweg



groepswooningbouw

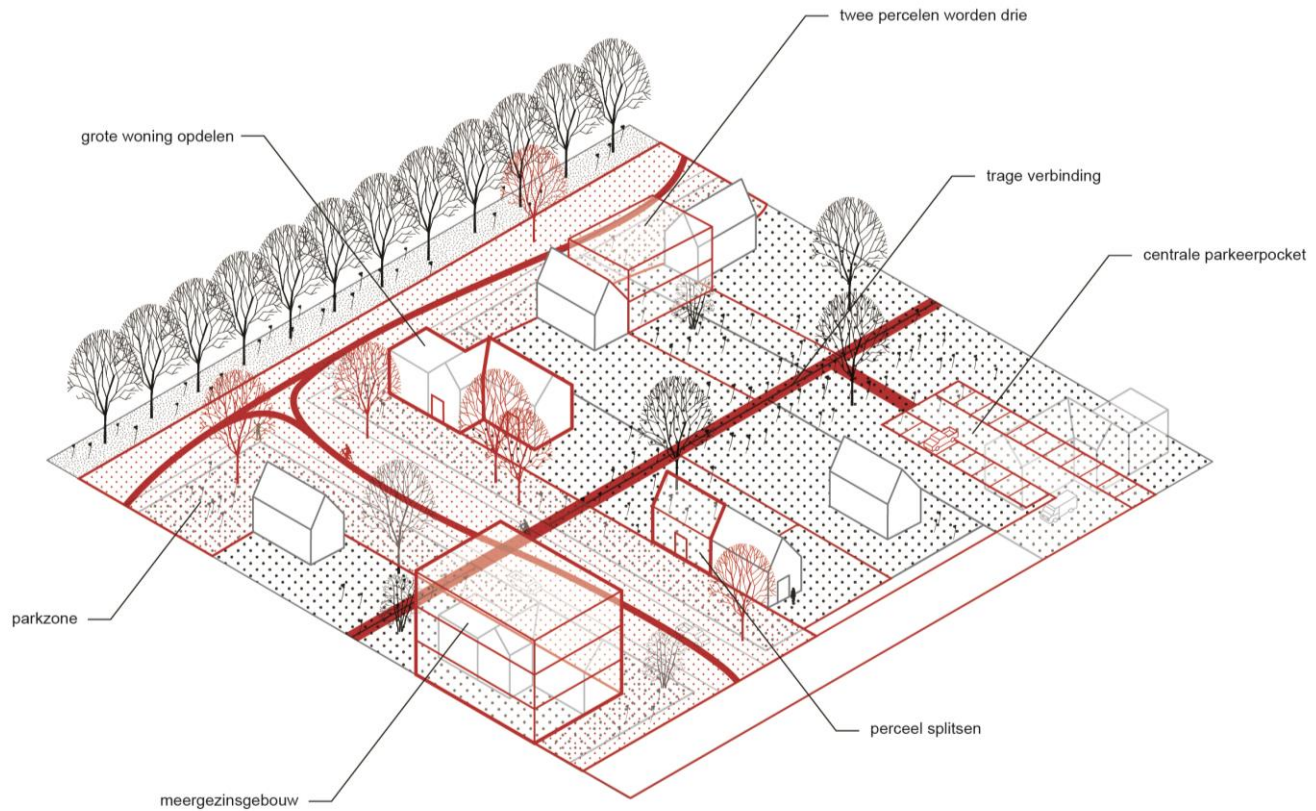
OPEN RUIMTE EN VERDICHTING

▶ klassieke verkaveling



OPEN RUIMTE EN VERDICHTING

► klassieke verkaveling



DNA ONDERZOEK

OMG

DNA ONDERZOEK

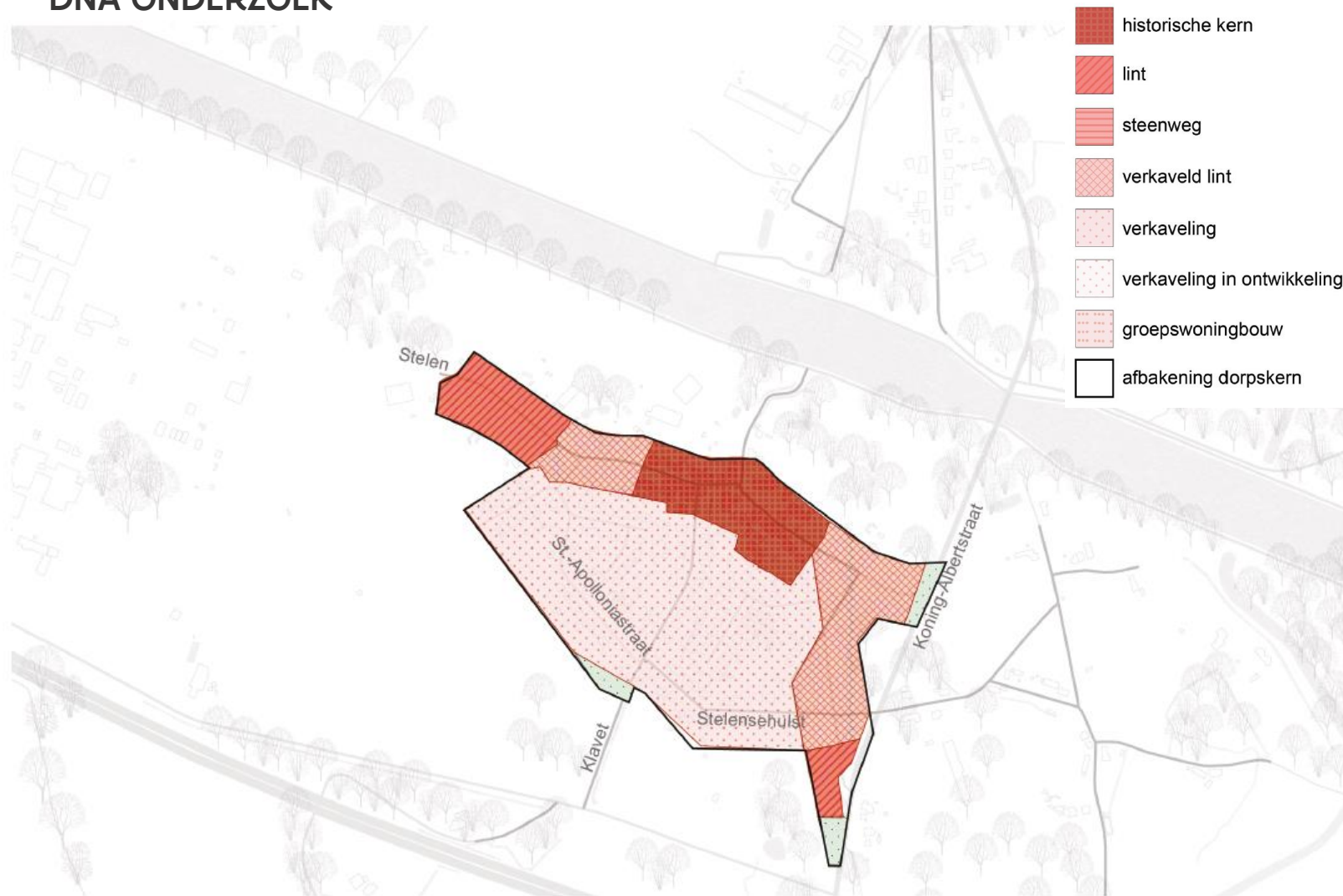


OMG

DNA ONDERZOEK



DNA ONDERZOEK



WOONBELEIDSPLAN

OMG

WOONBELEIDSPAN BORNEM

inhoud

- **hoofdstuk 1: Bornem natuurlijk (bewoners, woningen, SWOT)**
- **hoofdstuk 2: beleidsplan (visie en speerpunten, doelstellingen en acties)**
- **hoofdstuk 3: gebiedsgerichte uitwerking**
 - verdichting door appartementisering
 - verdichting door nieuwe verkavelingen
 - verdichting door opsplitsing
 - geen verdichting
 - mix van woningtypes
- hoofdstuk 4: besluitvorming
- bijlagen

DOELSTELLINGEN

- 1. Bornem regisseert een constructief lokaal woonbeleid**
 1. Opvolgen en afstemmen van de beleidsplannen
 2. Monitoren van gegevens noodzakelijk voor het voeren van een woonbeleid
 3. Een gestructureerd woonloket uitbouwen
 4. Burgers informeren en laten participeren
 5. De intergemeentelijke samenwerking (Klein-Brabant) op het vlak van het lokaal en het sociaal woonbeleid verder uitbouwen

- 2. Bornem versterkt leefbare hedendaagse woonkernen en vrijwaart de nog beschikbare open ruimte**
 1. Wonen ruimtelijk goed ordenen. De beschikbare ruimte binnen woonkernen optimaal benutten en het landelijk karakter vrijwaren
 2. Voldoende diversiteit aan woonvormen realiseren ifv aard en identiteit van de woonkern
 3. Aandacht voor kwalitatieve inrichting van de woonomgeving

- 3. Bornem verhoogt de kwaliteit van de bestaande woningen**
 1. Optimaliseren van de bestaande woningvoorraad en eventuele reconversie van gebouwen
 2. Bijzonder aandacht schenken aan bepaalde verouderde woningen
 3. Meer aandacht geven aan de huurmarkt
 4. Blijvende aandacht voor het bestrijden van de leegstand en verkrotting

- 4. Bornem streeft met aandacht voor de betaalbaarheid een gevarieerd en flexibel woonaanbod na dat beantwoordt aan de diverse en hedendaagse woonnoden**
 1. Een woonaanbod dat generatievriendelijk is en tegemoet komt aan de woonnoden van hedendaagse huishoudens
 2. Een betaalbaar woonaanbod
 3. Aandacht voor energiearmoede
 4. Open staan voor alternatieven voor de individuele huur- of koopwoning
 5. Aandacht voor sociale doelgroepen, woonzorg en welzijn-wonen

- 5. Stimuleren van ecologisch en duurzaam bouwen en verbouwen**

RUIMTELIJKE UITWERKING

- Waar mag verdichting plaatsvinden door middel van appartementisering?
- Waar en hoe mag verdichting plaatsvinden door nieuwe vormen van verkavelen?
- Waar en onder welke voorwaarden mogen bestaande eengezinswoningen worden opgesplitst tot 2 (of 3) eenheden?
- Waar mag geen verdichting plaatsvinden?
- Hoe kan bij verdichtingsprojecten een mix van woningtypes worden gerealiseerd?

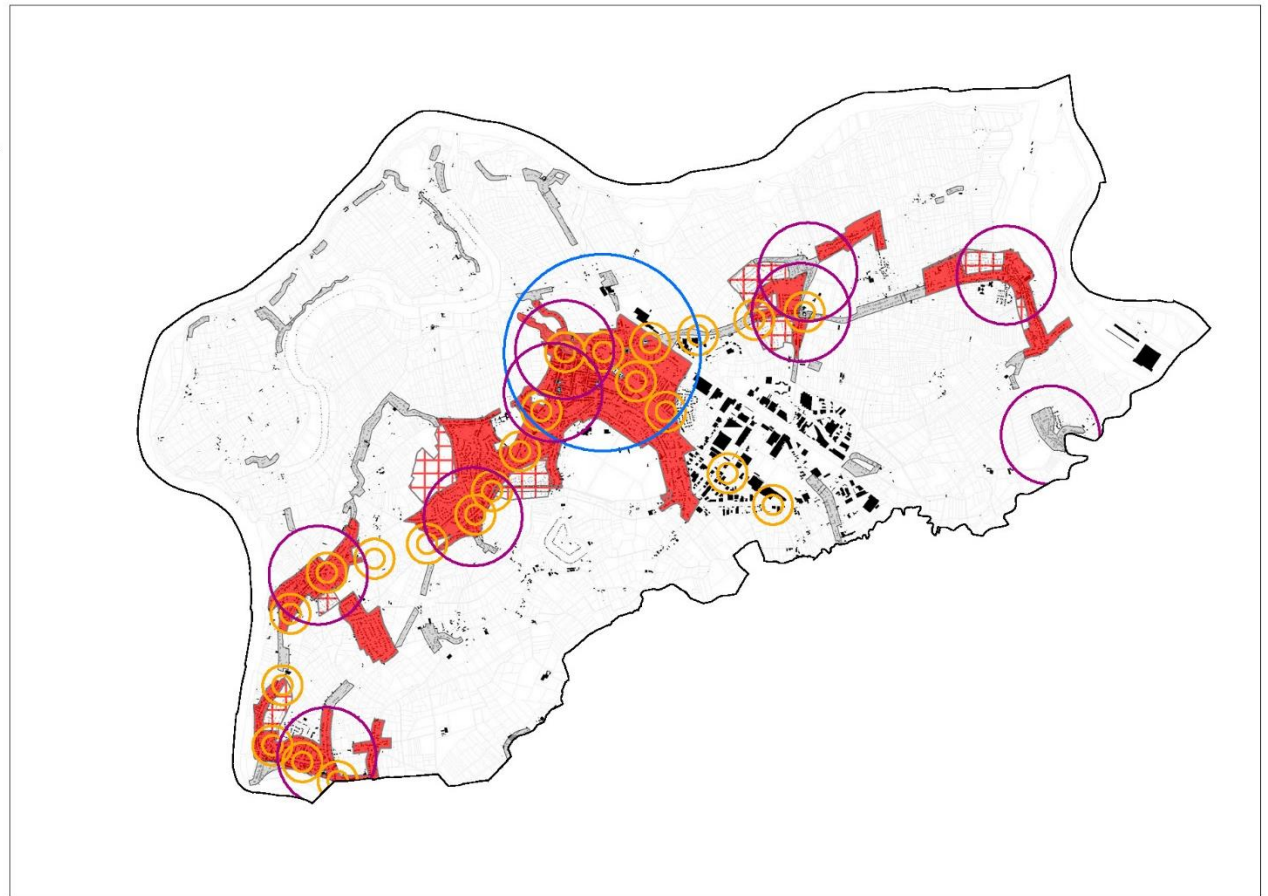


VERDICHTING - APPARTEMENTISERING

toepassing primaire criteria: - landelijk & waardevol woongebied, + nabijheid

voorzieningen

- 100 m perimeter rondom kern van voorzieningen
- bushalteperimeter per 100 en 200 m
- stationperimeter van 1 km
- woongebieden
- woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde, woongebieden met landelijk karakter
- woonuitbreidingsgebieden
- gebouwen
- percelen
- gemeentegrens



MIX VAN WONINGTYPES

wat?

- **mix van statuut: privaat en sociaal**
- **mix van eigendom: huur en koop**
- **mix van soort: grondgebonden (eengezinswoningen) en niet-grondgebonden (meergezinsgebouwen)**
- **mix van typologie: open, halfopen, gesloten**
- **mix van grootte en (zorg)uitrusting**

waarom?

- **bereiken van verschillende doelgroepen**
- **mix aan generaties, gezinssamenstellingen, inkomens**
- **duurzamer en stabiel weefsel met geleidelijk verloop (in tegenstelling tot grootschalige verkavelingen die zelfde problematieken ondergaan)**



RELATIE BELEIDSPLAN RUIMTE - WOONBELEIDSPLAN



ANDERE RUIMTELIJKE INSTRUMENTEN

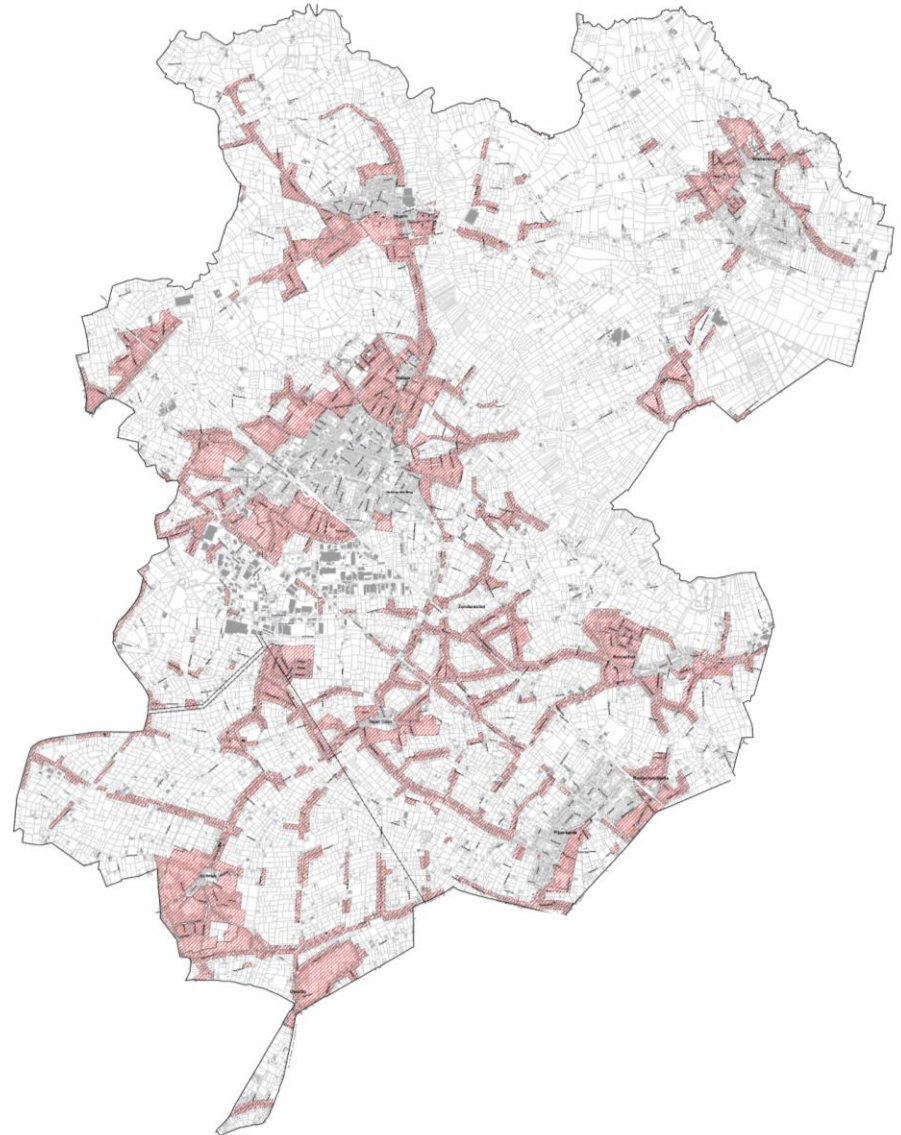


OMG

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP)

▶ meergezinsgebouwen


grafisch plan dat 'verbodzone' vastlegt



bron: Heist-op-den-Berg

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP)

► betaalbaar / sociaal wonen

 art. 1 woongebied voor woonproject

De bebouwing dient te voldoen aan de aangegeven coëfficiënten:

zone A:

7.031	
19-24	2,5
50	1,00

zone B:

1.039	
3-4	2,5
35	0,90

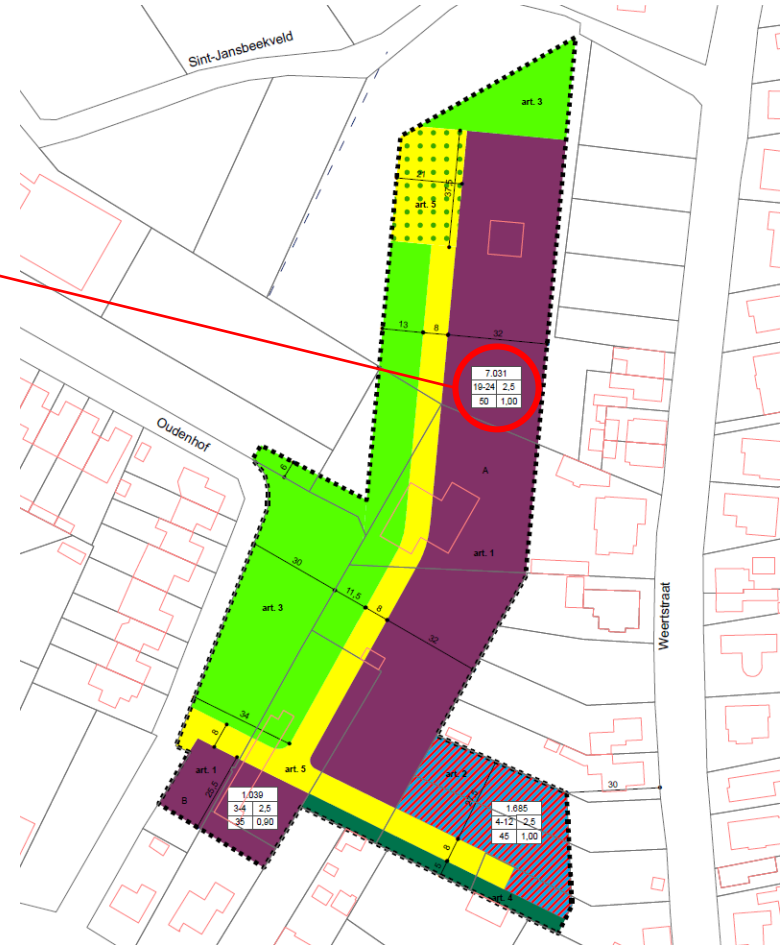
De bebouwing in dit gebied dient te worden opgetrokken in één gezamenlijk bouwproject door middel van één globale aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning welke betrekking heeft op alle gronden binnen het woongebied voor woonproject. Hierbij dient het project een harmonisch geheel te vormen.

x	
a-a'	b
c	d

- oppervlakte van het gebied in m²(x)
- minimaal en maximaal aantal woningen
- maximaal aantal bouwlagen
- maximale bezettingscoëfficiënt in %
- maximale vloer-terreinindex (V/T)

- (a-a')
- (b)
- (c)
- (d).

bron: RUP Sint-Jansbeekveld te Bornem



OMGEVING CVBA UITBREIDINGSTRAAT 390 2600 ANTWERPEN-BERCHEM INFO@OMGEVING.BE WWW.OMGEVING.BE

OMG